

PROTOKÓŁ
DOTYCZĄCY STRUKTURY ZADŁUŻENIA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH
GMINY ŁAZY ZA OKRES OSTATNICH 5 LAT

Kontrola odbyła się w dniu 28 września 2021 r., godz. 10.00 w sali narad Urzędu Miejskiego w Łazach ul. Traugutta 15

Osoby uczestniczące w kontroli:

- Radny Alfred Bachowski - Przewodniczący
- Radna Agnieszka Janus - członek
- Radna Justyna Snopek – członek
- Radny Zenon Głąb – członek
- Radny Antoni Flak – członek
- Joanna Popczyk – Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej, Lokalowej i Ochrony Środowiska
- Barbara Cyganek – Skarbnik Gminy
- Anna Furman – Zastępca Skarbnika Gminy

Na wstępie Przewodniczący Zespołu Kontrolnego Alfred Bachowski powitał wszystkich zebranych i otworzył posiedzenie. Poinformował, że posiedzenie to zostało zwołane w związku z wnioskiem Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Łazach dotyczące struktury zadłużenia mieszkań komunalnych Gminy Łazy za okres ostatnich 5 lat.

Alfred Bachowski - Przewodniczący Komisji powiedział, że komisja zwróciła się do Pana Mecenasa Sławomira Kani o udzielenie pisemnej informacji jakie są możliwości aby zdyscyplinować najemców lokali komunalnych do zapłaty zaległości za wynajem mieszkań, czy istnieje możliwość eksmisji.

Następnie Przewodniczący odczytał odpowiedź od Mecenasa Sławomira Kani.

W/w pismo stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący Komisji poprosił Panią Skarbnik aby przedstawiła zadłużenie mieszkań komunalnych Gminy Łazy za okres 5 lat.

Skarbnik Gminy Barbara Cyganek omówiła i przedstawiła zadłużenie mieszkań komunalnych Gminy Łazy za okres 5 lat. Powiedziała, że ilość dłużników zmalała natomiast kwota zadłużenia wzrosła.

Radny Zenon Głąb zaproponował aby osoby z mieszkań socjalnych, które płacą czynsz miały możliwość zamiany mieszkania na mieszkanie komunalne aby poprawić sobie warunki mieszkaniowe. Natomiast osoby, które nie płacą czynszu, mają duże zadłużenie wobec gminy przenieś do mieszkań socjalnych.

Alfred Bachowski – Przewodniczący Komisji zapytał ile w Gminie jest mieszkań komunalnych a ile socjalnych.

Joanna Popczyk - Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej, Lokalowej i Ochrony Środowiska odpowiedziała, że mieszkań komunalnych jest 120, a mieszkań socjalnych jest 53.

Radny Antoni Flak zapytał ile osób jest objętych wyrokami.

Skarbnik Gminy - Barbara Cyganek powiedziała, że wszystkie zaległości są objęte nakazami płaćniczymi, które są równoznaczne z wyrokami sądowymi. Te zadłużenia to są należności cywilnoprawne, które przedawniają się z upływem 3 lat.

Przewodniczący Komisji Alfred Bachowski zapytał czy są osoby chętne do odpracowania długu.

Joanna Popczyk - Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej, Lokalowej i Ochrony Środowiska odpowiedziała, że był tylko jeden Pan, który odpracował cały dług w ciągu 3-4 lat. Nie ma zainteresowania wobec dłużników na odpracowanie długu.

Radna Justyna Snopek powiedziała, że powinniśmy zachęcić osoby zadłużone na odrobienie długu pracami społecznymi.

Barbara Cyganek - Skarbnik Gminy powiedziała, że spotka się z Panią Kierownik Joanną Popczyk w sprawie omówienia możliwości zamiany mieszkań komunalnych na socjalne przez najemców.

Na tym posiedzenie zakończono.

1. Alfred Bachowski *Bachowski Alfred*
2. Agnieszka Janus *Janus Agnieszka*
3. Justyna Snopek *Snopek*
4. Zenon Głąb *Głąb Zenon*
5. Antoni Flak *Flak Antoni*

Spółka Partnerska

Katowice 27 września 2021 r.

Odpowiadając na pytanie Komisji Rewizyjnej dotyczące dyscyplinowania dłużników czynszowych Gminy Łazy wyjaśniam, co następuje:

Procedura windykacji zaległości czynszowych wygląda następująco:

- 1) Gmina kieruje do Sądu sprawę o zapłatę należności ponosząc koszty stanowią średnio 5 % wartości dochodzonych należności, w przypadku procedury odbywającej się za pośrednictwem e-sądu koszty stanowią 1,25 % wartości dochodzonych należności,
- 2) po uprawomocnieniu się orzeczenia wniosek egzekucyjny kierowany jest do komornika, minimalny koszt każdej egzekucji, który ponosi Gmina, to kwota 200 zł,
- 3) komornik prowadzi egzekucje w granicach przewidzianych prawem i nie może jej np. prowadzić z świadczeń z pomocy społecznej, świadczeń rodzinnych, dodatków rodzinnych, pielęgnacyjnych, porodowych, dla sierot zupełnych, zasiłków dla opiekunów, świadczeń z pomocy społecznej, świadczeń integracyjnych, świadczeń wychowawczych,
- 4) w przypadku egzekucji z renty albo emerytury kwota wolna od zajęcia wynosi 916,07 zł netto, w przypadku egzekucji z wynagrodzenia za pracę kwota wolna od zajęcia w 2021 r. wynosi 2100 zł.
- 5) wolne od egzekucji są przedmioty urządzenia domowego niezbędne dla dłużnika i jego domowników, w szczególności lodówka, pralka, odkurzacz, piekarnik lub kuchenka mikrofalowa, płyta grzewcza służąca podgrzewaniu i przygotowywaniu posiłków, łóżka, stół i krzesła w liczbie niezbędnej dla dłużnika i jego domowników oraz po jednym źródle oświetlenia na izbę, chyba że są to przedmioty, których wartość znacznie przekracza przeciętną wartość nowych przedmiotów danego rodzaju, pościel, bielizna i ubranie codzienne, w liczbie niezbędnej dla dłużnika i jego domowników, a także ubranie niezbędne do pełnienia służby lub wykonywania zawodu, zapasy żywności i opału

niezbędne dla dłużnika i będących na jego utrzymaniu członków jego rodziny na okres jednego miesiąca;

- 6) poza wyłączeniami wskazanymi powyżej nie ma innych możliwości prowadzenia legalnej egzekucji przeciwko dłużnikowi,
- 7) Gmina niezależnie od dochodzenia egzekucji przeciwko dłużnikom głównym, dochodzi zaległości czynszowych przeciwko innym osobom, które solidarnie odpowiadają razem z najemcą tj. przeciwko dorosłym domownikom, którzy mieszkają z wraz najemcą. Do kręgu tego należą zwłaszcza małżonek najemcy, dorosłe dzieci oraz osoby pozostające w faktycznym pożyciu z najemcą. W takich sytuacjach niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, w której za długi rodziców odpowiadają dzieci, które dopiero co uzyskały pełnoletniość. Całkowita bierność rodziców w zakresie wypełniania swoich obowiązków czynszowych powoduje, że ich dzieci wstępują w dorosłe życie już z bagażem długów,
- 8) w przypadku śmierci dłużnika Gmina podejmuje kroki w celu ustalenia ewentualnej odpowiedzialności spadkobierców. W jednej ze spraw doszło do takiej sytuacji, że dług odziedziczyło dziecko dłużnika mające 19 lat, które jednocześnie w związku ze śmiercią dłużnika przejęło opiekę nad swoim niepełnoletnim rodzeństwem,
- 9) w przypadku zaległości czynszowych pozostaje oczywiście możliwość rozwiązania umowy oraz eksmisji lokatorów. W zakresie eksmisji z lokali mieszkalnych, z uwagi na obowiązujące regulacje w razie rozwiązania stosunku najmu lokatorowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego. W takiej sytuacji ewentualny wyrok eksmisyjny z lokalu socjalnego zakończy się przyznaniem innego prawa do lokalu socjalnego. W związku z tym Gmina występuje z reguły o eksmisję w sytuacjach gdy zachowanie lokatorów uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie i eksmisja nastąpi bez prawa do lokalu socjalnego. Wyrok eksmisyjny nie może być wykonywany w okresie od 1 listopada do 31 marca. W okresie epidemii także nie można wykonać wyroku eksmisyjnego. Poczynając od 14 marca 2020 do chwili obecnej nie doszło więc do żadnej eksmisji. Wszczywanie procedur eksmisyjnych, które oprócz poniesienia kosztów nie prowadzi do usunięcia lokatora jest działaniem

bezcelowym, dlatego Gmina występuje o eksmisję w sytuacji, która gwarantuje, że eksmitowany nie otrzyma prawa do lokalu socjalnego,

- 10) regulacje prawne dotyczące najmu chronią lokatorów do tego stopnia, że w razie śmierci lokatora, prawo najmu może przejść na dzieci lub małżonka lokatora, natomiast dług powstały po śmierci lokatora odziedziczy Gmina, jeśli spadkobiercy spadek po zmarłym odrzucają. Innymi słowy w razie śmierci najemcy osoby zamieszkujące z nich chwili śmierci będą mogły tam mieszkać dalej, a dług przejdzie na Gminę,
- 11) zaniechanie dochodzenia należności przeciwko dłużnikom stanowi naruszenie dyscypliny finansów publicznych,

Mając powyższe na uwadze wyjaśniam, że skuteczność egzekucji jest ograniczona z uwagi na możliwości płatnicze dłużników. Świadczenia socjalne otrzymywane przez dłużników są z reguły zwolnione spod egzekucji i windykacja w ten sposób jest niemożliwa. Skuteczna egzekucja w większości przypadków prowadzona jest z reguły emerytury i renty albo wynagrodzenia za pracę.

Dłużników można podzielić na dwie grupy. W pierwszej grupie są osoby chore albo niepełnosprawne, których sytuacja materialna jest pokłosiem okoliczności od nich niezależnych. W drugiej grupie są osoby zdrowe jednak utrzymujące się wyłącznie ze świadczeń socjalnych.

Gmina ma możliwość, ale nie ujawniania dłużników w rejestrach publicznych, bo z reguły są to już osoby figurujące w tym rejestrze albo dłużnicy wielokrotni. Informacje w tym zakresie są pozyskiwane w toku egzekucji komorniczej. Gmina nie ma więc interesu w ujawnieniu danych dłużnika, a może ponosić tylko koszty związane z wpisem.

Specyfikacja działań windykacyjnych wiąże się także z dużymi kosztami i koniecznością ponoszenia ich z góry tj. opłaty sądowe i opłaty komornicze.

Każdy z dłużników ma możliwość zmniejszenia swojego zadłużenia poprzez zawarcie stosownej ugody z gminą (świadczenie w miejsce wykonania). Równowartość tych świadczeń dla lokatora nie stanowi przychodu i nie powstaje tym samym obowiązek podatkowy. Gmina nie ponosi dodatkowych w przypadku „odpracowania” zadłużenia albowiem z reguły są to proste czynności niewymagające ani przeszkolenia ani środków ochrony indywidualnej.

Zaległości czynszowe same w sobie nie mogą także stanowić podstawy eksmisji gdyż lokatorowi i tak będzie przysługiwać prawo do lokalu socjalnego. Informuję także, że od czasu wprowadzenia stanu epidemii niemożliwe jest wykonanie wyroku eksmisyjnego.

Uregulowania prawne doprowadziły do sytuacji, w której prawo do mieszkania stało się prawem człowieka. Obowiązek Państwa w tym zakresie został przerzucony na Gminy, które stały faktycznie dłużnikiem końcowym tj. podmiotem, które ponosi koszty faktycznego otrzymania lokatorów, a prowadząc politykę w tym zakresie Gmina musi zapewnić każdemu mieszkańcowi, który nie narusza prawa i przestrzega zasad współżycia społecznego, przysłowiowy „dach nad głową”.


Adwokat